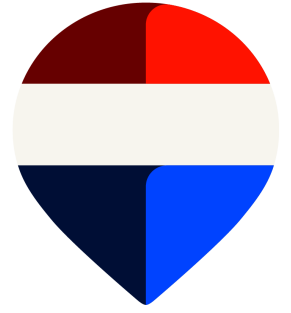


Zeer royale jaren '20 woning met diepe achtertuin!

Wasstraat 31 te Leiden



Zeer royale (185m²) en authentieke jaren '20 woning met 5 slaapkamers (eenvoudig uit te breiden naar 7), een groot balkon en diepe achtertuin (ruim 21 meter) met tuinhuis en achterom!

De woning beschikt over een vestibule met muurornament en authentiek glas, glas in lood ramen, paneeldeuren en grote raampartijen die voor veel licht zorgen. Een authentieke dakkapel aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde bieden veel extra ruimte. De woning heeft her en der wat aandacht nodig, maar het betreft een heerlijk herenhuis op een fijne plek!

De Wasstraat is gelegen in de kindvriendelijke Burgemeesterswijk, op korte afstand van scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvang, sportvoorzieningen (tennis, hockey, korfbal) en NS station Lammenschans. De historische binnenstad ligt op loopafstand en het CS van Leiden op enkele minuten fietsen. Tevens gelegen nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11).

Indeling:

Begane grond:

Authentieke entree. Vestibule met originele wandtegels en meterkast. Een ruime hal met toilet en trapopgang (incl. trapkast) naar de eerste verdieping. Aansluitend de keuken met authentiek serveerluik naar de woonkamer en een toegang tot achtertuin.

De royale woon/eetkamer beschikt over een eikenhouten vloer, fraaie plafond ornamenten, een authentieke schouw en is voorzien van hoge raampartijen met glas in lood aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden bij de serre openslaande deuren naar de zeer diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten, waar altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is.

De achtertuin is tevens te bereiken via een achterom door het royale tuinhuis met (deels) een overkapping en openslaande deuren aan zowel de kant van de poort en de tuin.

Eerste verdieping:

Te bereiken via een authentieke trapopgang. Overloop met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Twee slaapkamers aan de voorzijde (waarvan een met inbouwkast) en nog een zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar een fijn en royaal balkon. De badkamer beschikt over een douche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde met authentieke dakkapel. Nog een royale slaapkamer aan de achterzijde waar een deel van de originele balkenconstructie te zien is en met dakkapel en inbouw schuifkast. Aansluitend bevindt zich een berging met opstelling van de wasmachine en droger. Op deze verdieping kunnen er desgewenst eenvoudig twee extra slaapkamers gecreëerd worden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1920
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 185m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 12m² (balkon)
- Externe berging 18m² (berging)
- Inhoud 656m³
- Perceel 212m²
- Meterkast met 8 groepen (smelt)
- Glasvezel aanwezig van KPN en Odido
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2014 (opstelling in de keuken)
- Achterzijde dubbelglas en 1e verdieping voorzijde enkel glas
- Schilderwerk achterzijde 2025 (voorzijde 2020)
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

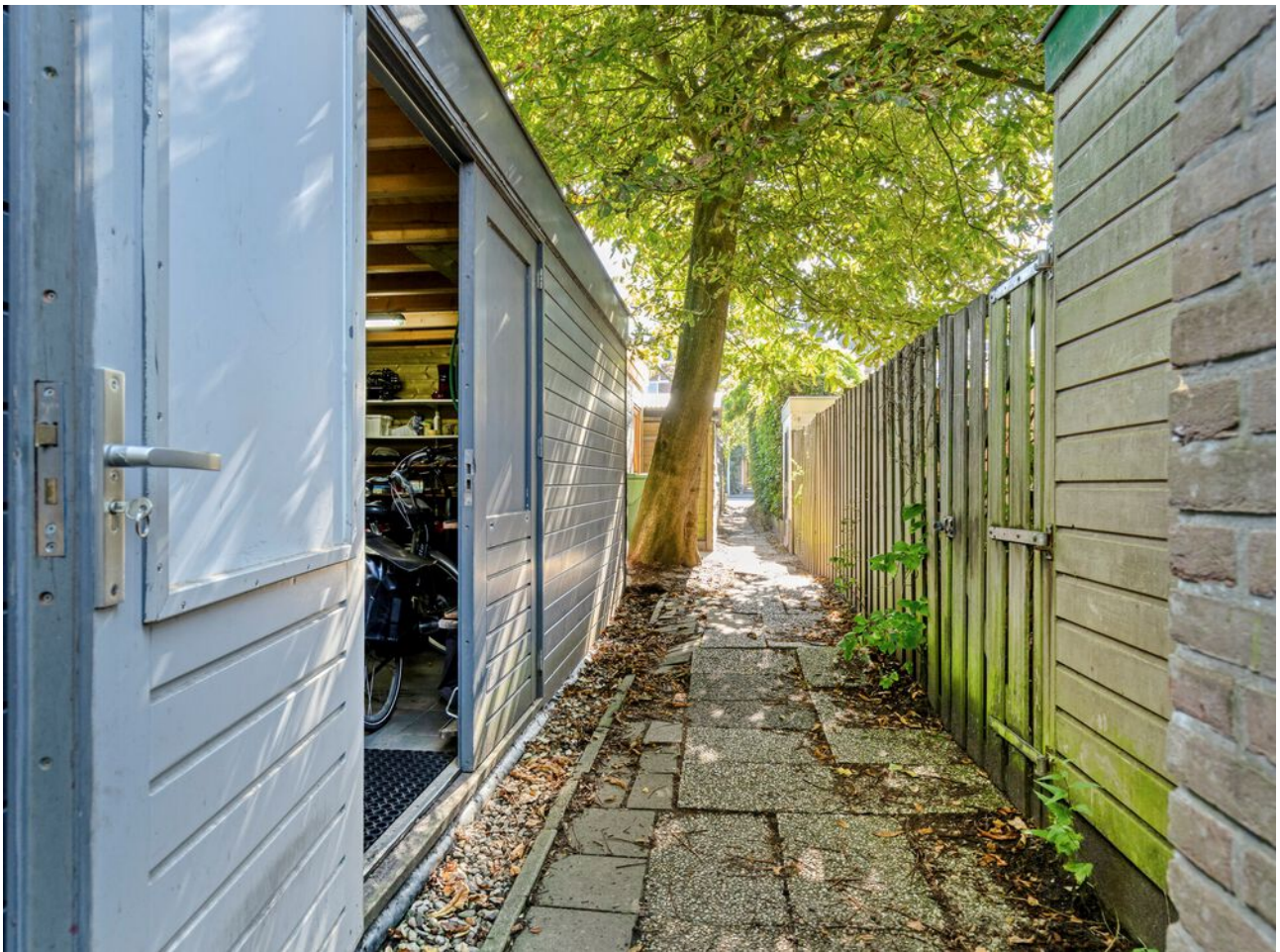
Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.

















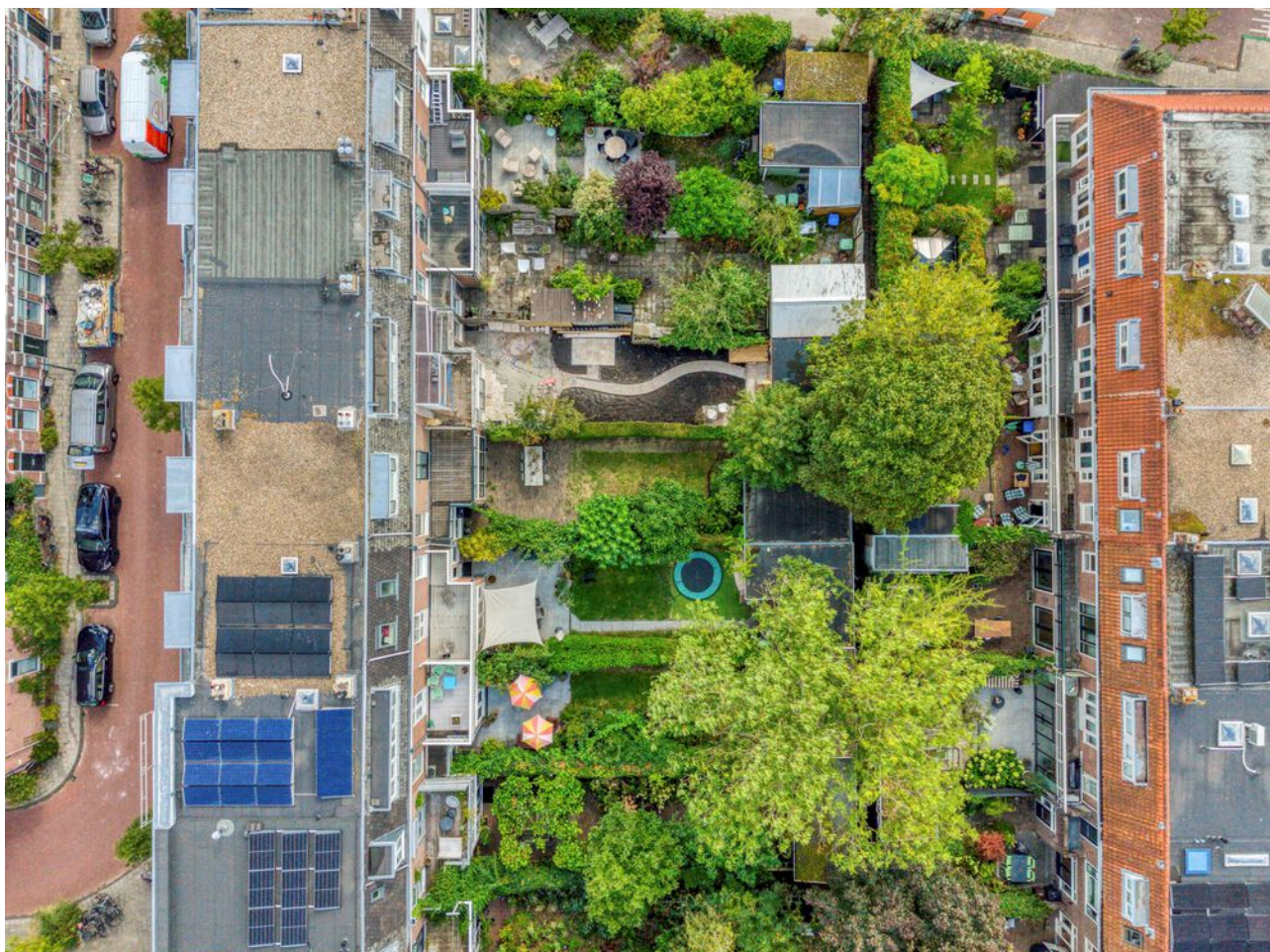




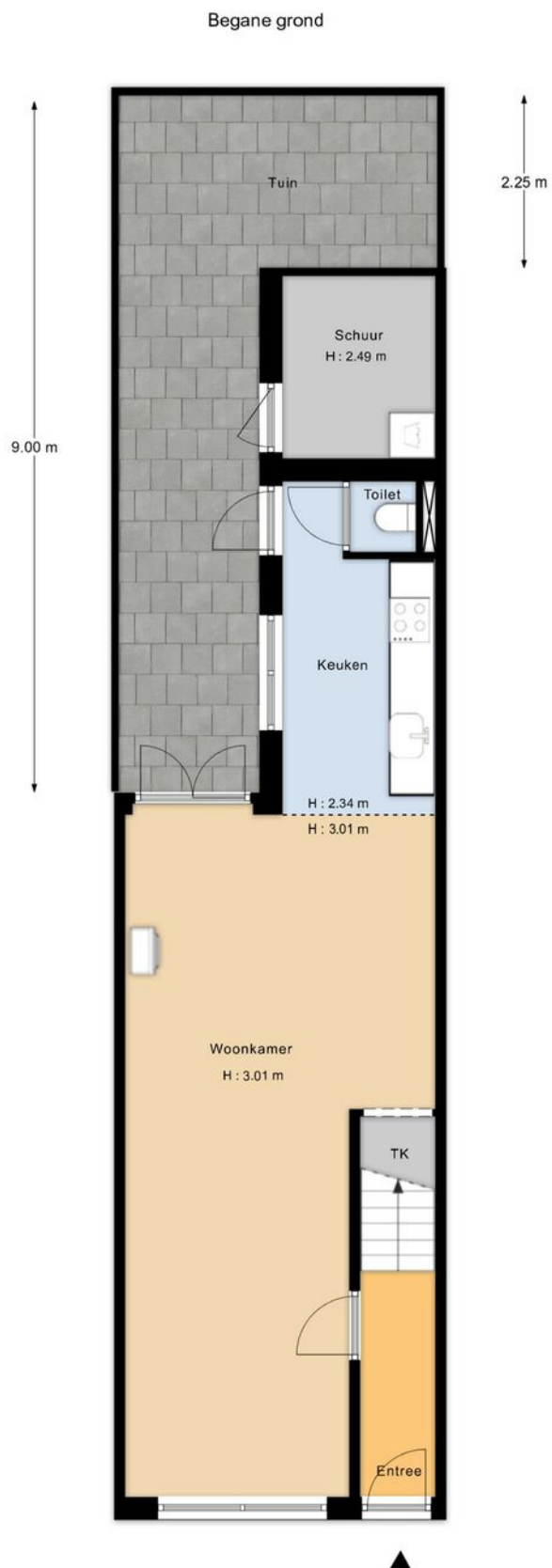








Plattegrond



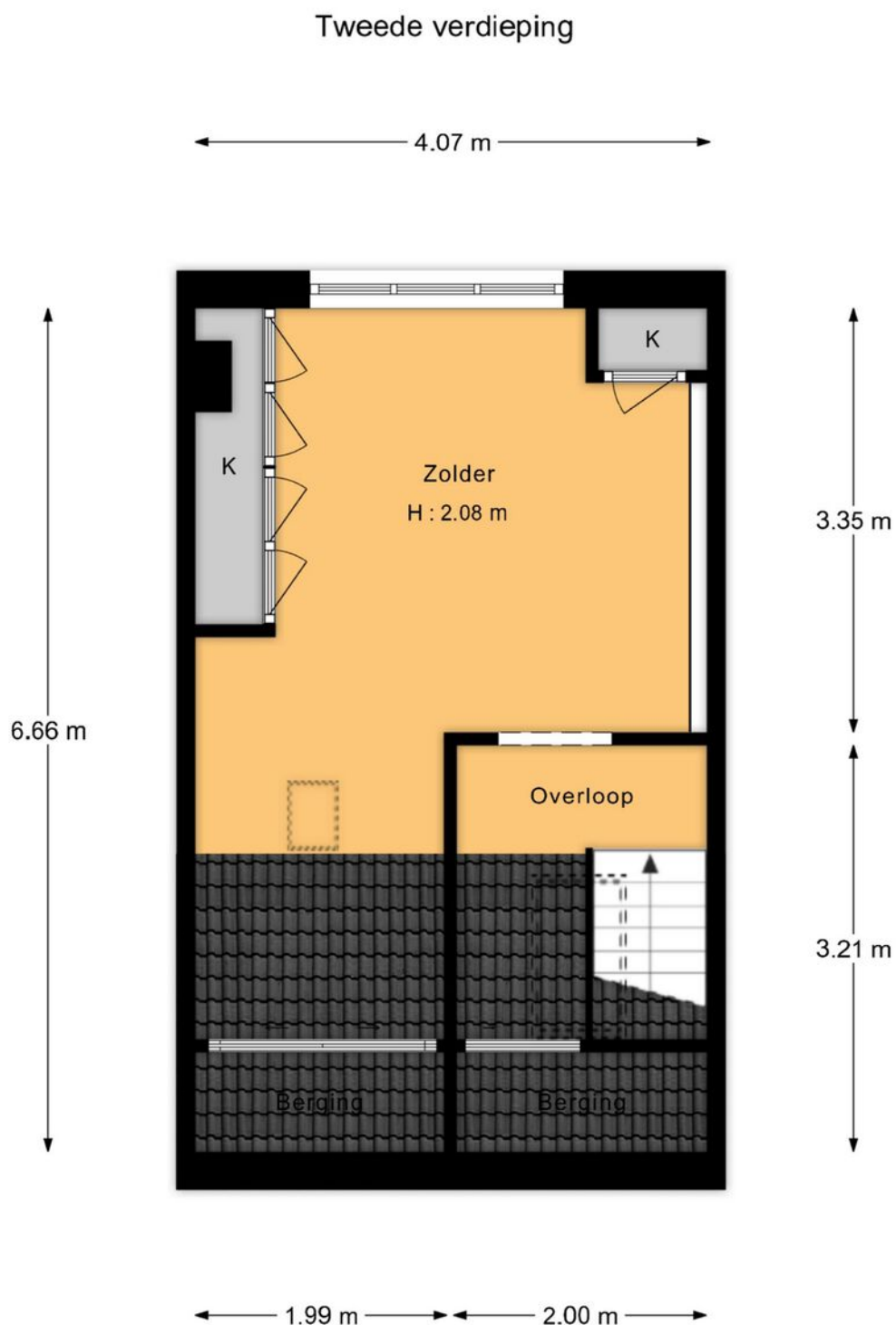
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1920

185

212

656

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

6

5

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 1.200.000,--

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door REMAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **REMAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan REMAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

